



Inserat ID: 213254

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1090000€

Straße: Untere Landstraße

3500 Krems an der Donau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 337.06m²

Nutzfläche: 595.32m²

Grundfläche: 292m²

Cashflow-Zinshaus mit Upside



Die Liegenschaft gliedert sich in zwei gewerblich genutzte Geschäftslokale sowie zwei Obergeschosse mit insgesamt fünf Bestandseinheiten.

Laut einer vorliegenden, unverbindlichen Studie besteht die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus mit hofseitigen Freiflächen, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

Flächen & amp; Vermietungssituation:

Die aktuelle Nutzfläche beträgt gemäß Zinsliste ca. 595 m² und stellt sich wie folgt dar:

ca. 466 m² befristet vermietet
ca. 71 m² unbefristet vermietet
ca. 58 m² leerstehend

Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 9,7 %.

Die Mietvertragsstruktur weist ? bezogen auf die vermietete Fläche ? einen Anteil von rund 87 % befristeten Mietverhältnissen sowie rund 13 % unbefristeten Mietverhältnissen auf.

Wirtschaftliche Eckdaten:

Kaufpreis: ? 1.090.000,- (indikativ)
m²-Preis: ca. ? 2.000,-
Jahresnettoertrag: ca. ? 47.312,-

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere
Schule <1.250m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<250m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Geldautomat <250m Bank
<250m Post <500m Polizei <500m Verkehr
Bus
<250m Autobahnanschluss <1.750m Bahnhof <500m Flughafen
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 292m²

Wohnfläche: 337.06m²

Nutzfläche: 595.32m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,Wasser-Elektro,

hwbwert: 180m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.4m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1090000€

Nebenkosten: 1300€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at